RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Nouvelle-Écosse*

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Figure 1

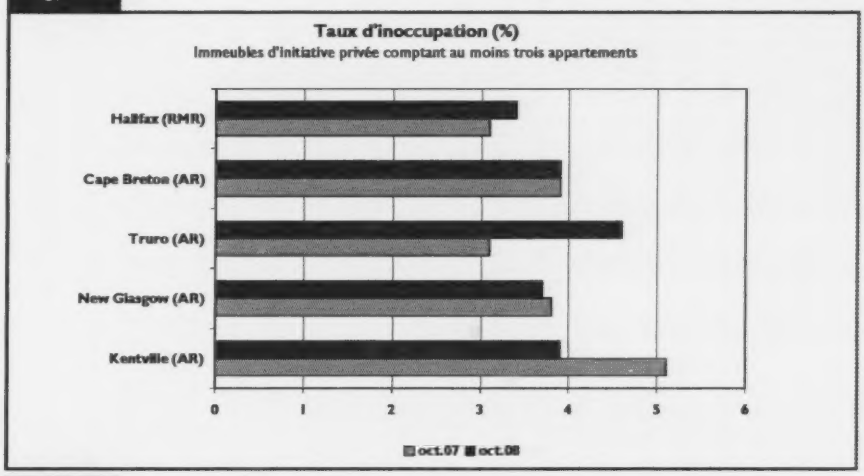
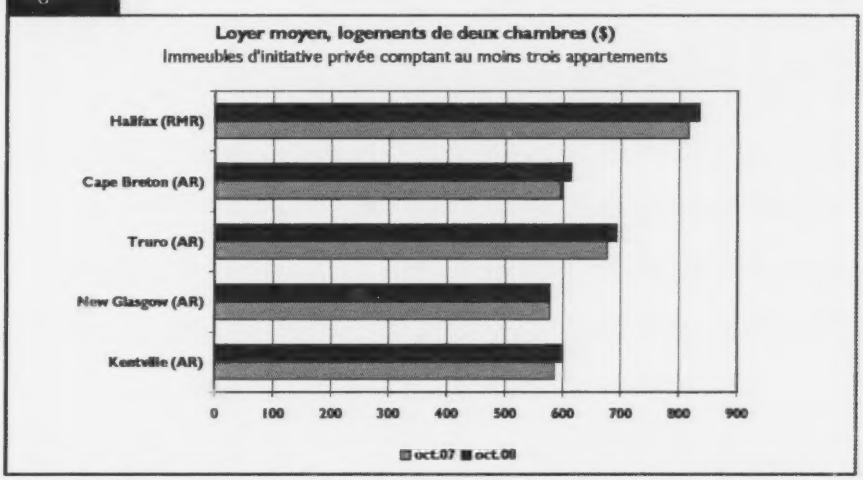


Figure 2



* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Hausse du taux d'inoccupation et du loyer moyen en Nouvelle-Écosse

- Par rapport à octobre 2007, le taux d'inoccupation global en Nouvelle-Écosse a gagné trois dixièmes de point pour atteindre 3,5 %.
- Les taux d'inoccupation des logements de deux chambres et de une chambre ont augmenté, tandis que ceux des studios et des logements de trois chambres ont diminué.
- C'est à Kentville que le taux d'inoccupation a reculé le plus : il est passé de 5,1 % à 3,9 %. C'est à Truro qu'il a connu la plus forte progression, passant de 3,1 % à 4,6 %.
- En ce qui touche les appartements de deux chambres, le taux d'inoccupation moyen dans la province s'établissait à 4,0 %, pendant que le loyer moyen était de 795 $.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Aperçu

Le taux d'inoccupation global dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse, qui s'établissait à 3,2 % en octobre 2007, a quelque peu progressé pour se situer à 3,5 % en octobre 2008. En ce qui concerne le loyer moyen global dans la province, il s'est accru de 2,2 % dans les immeubles visés par les Enquêtes sur les logements locatifs (ELL) de 2007 et de 2008.

En Nouvelle-Écosse, de solides facteurs économiques fondamentaux – dont l'emploi et la migration – donnent de la vigueur au marché locatif, particulièrement dans les petits centres urbains. Contrairement au marché locatif de Halifax, lequel est favorisé par une économie bien diversifiée, les marchés locatifs des petits centres urbains de la province sont habituellement tributaires d'une économie dominée par un ou deux grands employeurs. Dans la plupart des régions de la Nouvelle-Écosse, il y a eu croissance de l'emploi aux trois premiers trimestres de 2008 par rapport à la même période en 2007 : 5,0 % à Cape Breton, 2,8 % dans la région du nord, 3,3 % dans la région du sud, et 0,5 % dans la région de Halifax. Par contre, l'emploi a régressé de 2,7 % dans la vallée de l'Annapolis, seule région de la Nouvelle-Écosse où cette situation s'est produite. Quant au solde migratoire de la province, il était, au 30 juin 2008, positif pour un cinquième trimestre de suite. Ces facteurs contribuent en grande partie à accroître la compétitivité du marché. Il en résulte des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation et à la hausse sur les loyers.

Taux d'innoccupation

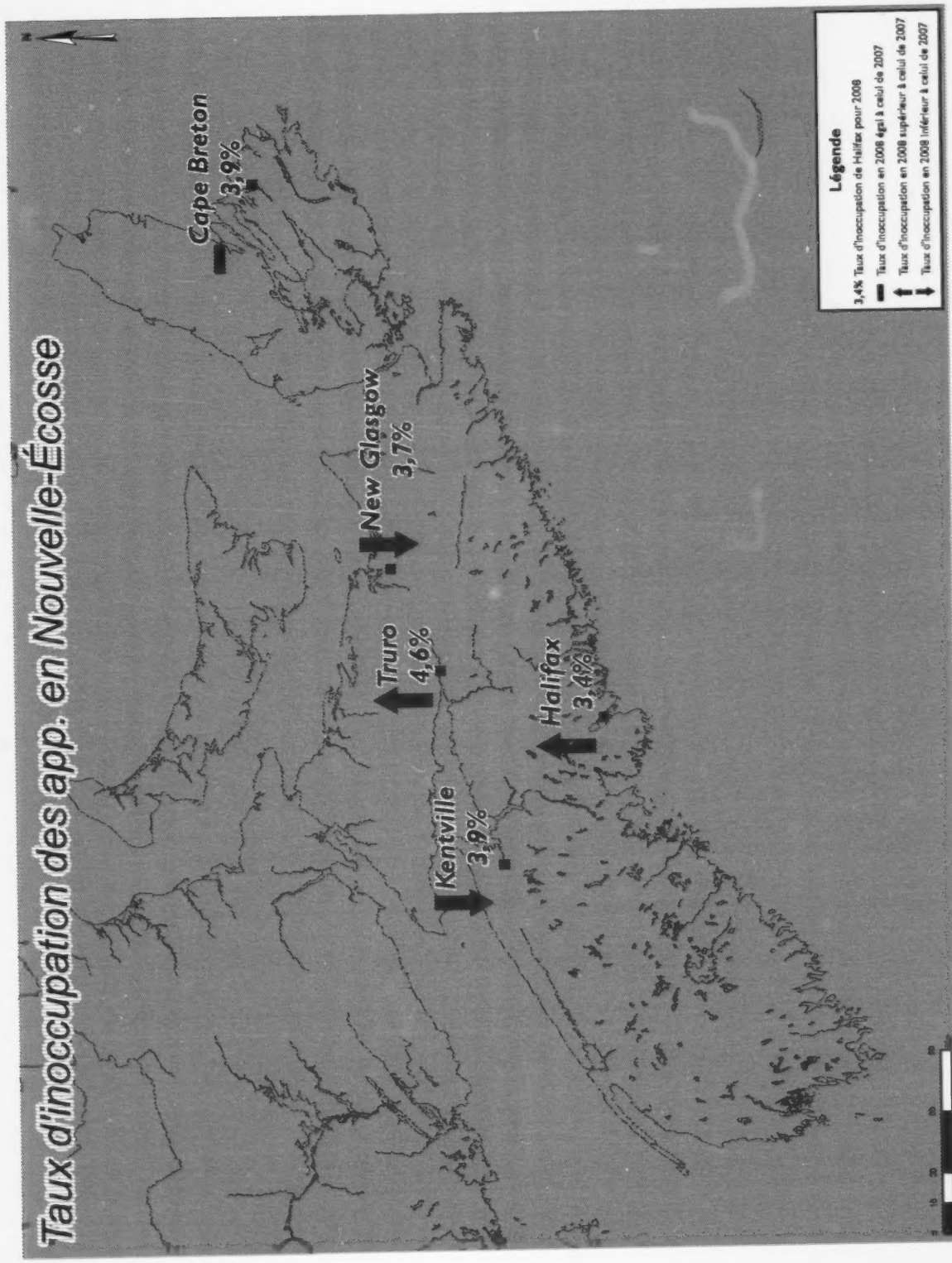
Cette année, plusieurs facteurs ont influé sur la progression du taux d'inoccupation global de la Nouvelle-Écosse, dont des ajouts au parc locatif de la province et une augmentation substantielle des taux d'inoccupation dans certains quartiers de Halifax. Depuis l'ELL réalisée à l'automne 2007, il s'est achevé en Nouvelle-Écosse près de 1 200 appartements; il s'agit du troisième nombre d'achèvements parmi les plus importants ces 15 dernières années. Cette croissance du parc locatif exercera des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation : d'une part, il faut un certain temps avant d'écouler tous les logements de construction récente et, d'autre part, ces logements tendent à attirer des ménages locataires qui habitent des immeubles plus anciens.

Au nombre des facteurs qui sont intervenus dans la montée du taux d'inoccupation à l'échelle provinciale, il y a également l'incidence du marché de Halifax sur celui de la Nouvelle-Écosse. Sur près de 46 000 logements locatifs dans la province, 38 600 se trouvent dans la région de Halifax. On ne s'étonnera pas de constater que le taux d'inoccupation global reflète habituellement celui du marché locatif de Halifax, lequel a augmenté pour passer de 3,1 % en octobre 2007 à 3,4 % en octobre 2008. Cette progression peut être attribuable en grande partie aux fortes hausses du taux d'inoccupation enregistrées en 2008 dans certains sous-marchés.

La baisse du taux d'inoccupation des appartements de trois chambres – lequel est passé de 5,6 % à 2,9 % depuis la tenue de l'ELL l'an dernier – compte parmi les changements qu'il convient de noter. Malgré un nombre accru de ménages de taille réduite, la location d'un logement de trois chambres demeure attrayante aux yeux de divers groupes démographiques, dont les jeunes familles qui prévoient accéder ultérieurement à la propriété et les couples âgés qui vendent leur habitation pour s'installer dans un logement exigeant peu d'entretien, où l'espace ne manque pas.

Loyer moyen

En Nouvelle-Écosse, le loyer moyen global s'établissait à 752 $. Pour ce qui est du loyer moyen des appartements de deux chambres, il était de 795 $. Dans les immeubles visés par les ELL de 2007 et de 2008, le taux d'augmentation des loyers, tous logements confondus, était de 2,2 %. Comparativement à l'an dernier, c'est à Cape Breton que le loyer moyen a augmenté le plus (hausse de 4,8 %) et à Halifax qu'il a progressé le moins (appréciation de 2,0 %). Pendant ce temps, le loyer moyen s'est accru de 2,3 % à Kentville et de 2,9 % à Truro.


Taux d'inoccupation des app. en Nouvelle-Écosse
Cape Breton
3,9%
New Glasgow
3,7%
Truro
4,6%
Halifax
3,4%
Kentville
3,9%
Légende
3,4% Taux d'inoccupation de Halifax pour 2008
Taux d'inoccupation en 2008 égal à celui de 2007
Taux d'inoccupation en 2008 supérieur à celui de 2007
Taux d'inoccupation en 2008 inférieur à celui de 2007

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Halifax (RMR)	3,2 b	2,1 a	2,3 a	2,8 a	3,2 a	4,2 a	6,0 c	2,9 a	3,1 a	3,4 a
Cape Breton (AR)	**	5,5 c	5,5 c	5,7 b	3,2 b	2,8 a	0,7 a	5,8 c	3,9 b	3,9 a
Ville de Sydney	**	5,8 d	6,0 c	6,0 c	3,3 b	2,1 a	0,9 a	6,8 c	4,1 b	3,8 b
Reste de l'AR	**	**	4,3 d	4,9 c	3,2 c	4,3 c	0,0 c	**	3,3 b	4,2 c
Kentville (AR)	1,8 a	5,9 a	5,7 b	4,8 a	5,4 a	3,7 a	0,0 b	0,0 a	5,1 a	3,9 a
Kings, Subd. A SC	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	3,0 c
New Glasgow (AR)	5,5 c	7,6 b	3,2 a	3,7 b	3,9 a	3,1 a	3,5 d	**	3,8 a	3,7 a
Truro (AR)	**	**	4,2 b	6,0 b	2,3 a	4,3 a	**	**	3,1 b	4,6 a
N.-É., centres de 10 000+	**3,6 b**	**2,7 a**	**2,6 a**	**3,1 a**	**3,2 a**	**4,0 a**	**5,6 c**	**2,9 a**	**3,2 a**	**3,5 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Halifax (RMR)	577 a	599 a	659 a	683 a	815 a	833 a	1 065 a	1 064 a	760 a	780 a
Cape Breton (AR)	437 a	464 a	484 a	500 a	596 a	614 a	699 a	776 a	567 a	589 a
Ville de Sydney	444 a	465 a	497 a	515 a	609 a	629 a	729 a	814 a	580 a	604 a
Reste de l'AR	337 c	**	449 a	464 a	562 a	575 a	551 a	589 a	528 a	547 a
Kentville (AR)	441 a	458 a	497 a	515 a	585 a	598 a	641 a	650 a	556 a	571 a
Kings, Subd. A SC	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	474 a	a.l.u.	517 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	512 a
New Glasgow (AR)	404 a	424 a	477 a	476 a	577 a	577 a	606 b	**	532 a	538 a
Truro (AR)	429 a	434 a	532 a	540 a	676 a	692 a	704 a	759 a	628 a	640 a
N.-É., centres de 10 000+	**557 a**	**580 a**	**642 a**	**664 a**	**777 a**	**795 a**	**1 030 a**	**1 030 a**	**732 a**	**752 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Nombre d'unités vacants des appartements d'initiative privée en octobre 2008 selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Halifax (RMR)	53 a	2 448	403 a	14 611	771 a	18 459	90 a	3 131	1 316 a	38 649
Cape Breton (AR)	8 c	148	26 b	453	32 a	1 173	8 c	139	74 a	1 913
Ville de Sydney	8 d	142	19 c	324	18 a	833	8 c	118	54 b	1 417
Reste de l'AR	**	6	6 c	129	15 c	340	**	21	21 c	496
Kentville (AR)	3 a	52	16 a	333	30 a	811	0 a	52	49 a	1 249
Kings, Subd. A SC	a.l.u.	a.l.u.	**	7	**	60	a.l.u.	a.l.u.	2 c	67
New Glasgow (AR)	7 b	94	12 b	327	22 a	709	**	30	42 a	1 159
Truro (AR)	**	96	40 b	673	66 a	1 540	**	102	112 a	2 411
N.-É., centres de 10 000+	**78 a**	**2 847**	**511 a**	**16 525**	**931 a**	**23 012**	**100 a**	**3 490**	**1 620 a**	**45 875**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Halifax (RMR)	4,2 b	3,0 a	2,9 a	3,3 a	3,7 a	4,6 a	6,3 b	3,3 b	3,6 a	3,9 a
Cape Breton (AR)	**	5,5 c	5,5 c	5,9 b	3,5 b	2,8 a	0,7 a	5,8 c	4,0 b	3,9 a
Ville de Sydney	**	5,8 d	6,0 c	6,3 c	3,6 b	2,1 a	0,9 a	6,8 c	4,3 b	3,9 b
Reste de l'AR	**	**	4,3 d	4,9 c	3,2 c	4,3 c	0,0 c	**	3,3 b	4,2 c
Kentville (AR)	1,8 a	5,9 a	6,0 b	5,1 a	6,2 a	4,0 a	0,0 b	0,0 a	5,7 a	4,2 a
Kings, Subd. A SC	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	3,0 c
New Glasgow (AR)	6,6 b	7,6 b	3,2 a	4,3 a	4,0 a	3,1 a	3,5 d	**	4,0 a	3,8 a
Truro (AR)	**	**	5,5 b	6,0 b	3,1 b	4,6 a	**	**	4,0 b	4,8 a
N.-É., centres de 10 000+	**4,5 b**	**3,4 b**	**3,1 a**	**3,6 a**	**3,7 a**	**4,4 a**	**5,8 b**	**3,3 b**	**3,7 a**	**4,0 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Halifax (RMR)	3,3 b	2,7 a	3,0 a	1,8 b	1,7 c	2,0 a	3,2 d	1,6 c	2,0 a	2,0 a
Cape Breton (AR)	++	**	++	3,5 d	**	3,7 b	3,2 d	6,0 c	1,6 c	4,8 b
Ville de Sydney	++	**	++	3,2 d	1,5 c	4,3 b	3,5 c	6,8 c	2,4 b	5,4 b
Reste de l'AR	**	**	++	++	++	**	**	**	++	3,3 d
Kentville (AR)	0,7 a	3,5 a	2,7 a	2,2 a	1,9 a	1,8 a	4,2 b	1,2 d	2,4 a	2,3 a
Kings, Subd. A SC	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
New Glasgow (AR)	**	**	**	++	**	++	**	**	**	++
Truro (AR)	++	3,5 d	2,2 c	2,0 b	++	2,8 a	++	**	1,0 a	2,9 a
N.-É., centres de 10 000+	**3,2 b**	**2,9 a**	**3,0 a**	**1,9 a**	**1,7 b**	**2,0 a**	**3,2 d**	**1,9 c**	**2,1 a**	**2,2 a**

[1]L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2008

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Halifax (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	697 b	862 d	902 d	798 c	812 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	**	**	**	655 d	**	801 b	855 b	737 b	824 b
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	513 b	563 c	754 b	746 c	**	**	677 c	731 c
Tous les types de logement	**	**	516 b	570 b	728 b	771 c	847 b	897 b	731 b	792 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2008

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]			
	oct.07		oct.08	
Halifax (RMR)				
Logements individuels	4 563	b	3 580	b
Jumelés, logements en rangée et duplex	6 158	b	6 612	b
Autres (logements accessoires, surtout)	4 600	d	3 916	b
Tous les types de logement	15 321	b	14 108	a

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64505_2008_B02